DELLA RIFORMA

SOSTANZIALMENTE NECESSARIA

ALLE LEGISLAZIONI IPOTECARIE

DERIVANTI

DAL CODICE NAPOLEONE.

(Estratto dalla TEMI, fasc. 55.)

FIRENZE,
TIPOGRAFIA BARBÈRA, BIANCHI E COMP.
Via Faenza N. 4765.

1856.

DELLA RIFORMA SOSTANZIALMENTE NECESSARIA ALLA LEGISLAZIONE IPOTECARIA TOSCANA, E A TUTTE LE ALTRE CONGENERI DERIVANTI DAL CODICE NAPOLEONE.

Nell' anno 1850 fu stampato in Firenze coi tipi di Luigi Niccolai un mio libretto, del quale si compiacque la Direzione della *Temi* riferire in parte, e con plauso, il *programma* che in precedenza ne fu pubblicato; e nel quale contenevasi un *Progetto di riforma legislativa* di ben più antica data, interessante quella parte di *diritto civile*, che *impropriamente* viene sotto nome di legislazione ipotecaria: dico *impropriamente*, perchè avuto riguardo alla indispensabile estensione della sua sostanza, dovrebbe appellarsi invece, *la legislazione concernente i modi di assicurare il diritto di proprietà sopra i beni immobili, e gli altri reali diritti che su questi aver si possono*. Quell' opuscolo peraltro restò quasi, può dirsi, inosservato,[1] sia per lo scarso numero di esemplari che ne furono impressi, sia per la datagli apparenza d'un *lavoro di circostanza*; sia finalmente per la naturale quasi comune apatia che di leggieri indietreggia a qualsivoglia parvenza di fatica e di tedio, massime in cosa siccome questa, che studio per certo e paziente esame reclama. Senonchè io mi avvisava coscenziosamente e m' avviso d'avere in quello laddiomercè congruamente posto e formulato il *problema* da risolve-

[1] Ne diede soltanto alcuni cenni critici in questo medesimo Periodico, avvalorando sibbene il mio *Progetto di riforma* del suo molto apprezzabile suffragio, il dotto e onorando già mio collega Auditore Gigli oggi Consigliere della Regia Corte di Lucca; suffragio per me valutabile tanto più, perchè nell' insieme di quei cenni assai ben si scorge mostrarsi l' Autore di essi non punto proclive per avventura ad essere parziale verso quel mio lavoro.

re, e d'averlo completamente risoluto. Mi si condoni oggimai questa franca asseveranza, la quale (emanando da una persuasione antica e profonda, confermata dalla lunga e costante esperienza d'un cotidiano confronto di casi pratici, e confortata altresì, nell'assoluta assenza di qualunque confutazione od obietto in contrario, da più suffragj autorevoli) ad impegnare viemeglio l'attenzione di quanti ponno esserne giudici competenti, parmi ben fatto oramai sostituire alla modesta e timida fiducia sola in addietro esternata.

Ma questa mia persuasione io mi serbava tranquillo in silenzio, senza la inutile sollecitudine di farla in mezzo ai soliti miserevoli inciampi delle moltiplici preoccupazioni, che mai non mancano anco a far guerra a ogni evidenza più splendida, prevalere; quando le molte apparenze, le quali, non può negarsi, ricorrano per affermare che intorno alla materia legislativa di cui si parla (mi varrò della stessa latina frase d'un valente collaboratore della *Temi*, il chiarissimo signor avvocato Bosellini di Modena), in questo momento *fervet opus*; mi sono cagione di non restare altrimenti indifferente. E non solo in Italia *fervet opus*, ma forse anche fra poco nelle aule officiali di Francia, ove un relativo e lungamente maturato progetto di riforma fu già posto in campo; se, come è da credere, accenni a restaurarne le discussioni, già traviate e interrotte dalle politiche gare, la volontà di QUEL FORTE che, a quanto attiene alle vere umanitarie utilità nè straniero nè tardo, oggi supera omai la grandezza del gran nome eredato. — Il perchè stimo al presente non senza utilità che mediante questo stesso pregiato Periodico, il quale certo di QUEI GIUDICI COMPETENTI alle mani perviene, sia data alla Riforma, da me proposta nel ricordato Opuscolo, la diffusione e notorietà che fin qui le mancò. E ciò tantopiù, poichè la opportunità ne cresce a dismisura, pel desiderio generalmente oggi sorto d'istituire *Banche di credito agrario* o *fondiario*; il cui prosperare, se prima radicalmente non si riformi la legislazione di che si tratta, non cesserò mai dall'affermare (tal si fu pure l'avviso di distintissimi Economisti)[1] essere affatto impossibile.

Al che proponendomi di dare opera senza indugio; affine di abbreviare ed anzi percorrer subito d'un primo tratto il cammino; e avvegnachè sia certamente applicabile a quei *competenti pensatori*, che nella

[1] Già lo preconizzava in Francia il sommo nostro Italiano Pellegrino Rossi di ricordanza dolorosa, non potersi sperare buon successo per *tali istituzioni*, senza *un perfetto sistema*, com' egli esprimevasi, *dei diritti reali*.

E Vedi Fascicolo 50 della *Temi* pag. 111.

Mi si fa supporre che la Regia Accademia dei Georgofili, persuasa anch' essa della necessità di prima riformare a quest' effetto le leggi vigenti, si stia in questo momento occupando di studj ed esami relativi; ai quali debbo credere non sarà estraneo il mio opuscolo già stato inviato a quell' insigne Accademia subito dopo la sua pubblicazione.

mente loro già svolgono la materia, l'adagio volgare « a buon' intenditor poche parole; » parmi espediente di porger loro tosto qui sotto esposta *la sostanziale integrità del mio concetto*, quale si trova pria compendiosamente racchiusa nelle concise formule d'un *problema* da risolversi; e quindi immediatamente ridotta all'ultima concretezza *pratica* in apposito *progetto di disposizioni legislative. Problema e progetto*, che sono quei medesimi contenuti nel mio libretto già pubblicato, eccetto qualche leggera variazione più specialmente nel secondo, preordinata a renderlo capace di potersi per così dire innestare, non soltanto (come potrebbesi immantinente e senza la minima difficoltà) alla nostra Toscana Legislazione, per la quale principalmente io lo avrei redatto, ma a quella pure d'ogni altro paese, ove sia vigente il *così detto sistema Ipotecario* del Codice Napoleone, e dove esistano (che press' a poco esistono in ogni Stato) uffizj di pubblico Estimo o Censimento atti a dare almeno proporzionalmente una misura approssimativa del valore venale dei beni fondi. — Premetto nondimeno alcune brevissime avvertenze.

Quali *oggetti* il Legislatore dee prendere di mira nelle sue disposizioni relative alla materia di cui parliamo?

Notai nel divisato mio opuscolo che le leggi tutte debbono sempre proporsi un *duplice fine:* la *giustizia* cioè e la *comune utilità;* sebbene questa distinzione fra l'*uno* e l'*altro fine* meglio serva alla più piana intelligenza che alla esattezza, avvegnachè ficcandovi ben' addentro il pensiero si veda per ultimo che quei due *fini* si confondono in uno, *il fine della giustizia;* di cui ogni umana legittima utilità è sempre conseguenza infallibile.

Nel ramo di legislazione pertanto esaminato da noi, il primo fine da cercare, cioè la *giustizia*, consiste nell'ottenere la piena ed intiera sicurezza del *diritto di proprietà immobiliare*, e degli altri *diritti* che sulla proprietà immobiliare aver si possono; *piena* ed *intera* PROPORZIONATAMENTE alla respettiva indole e maniera di essere dei diritti stessi, e delle persone *giuridiche* alle quali spettar ponno quei diritti.

Ma il *fine economico*, che denno prender di mira e raggiungere le leggi in esame, non soltanto di tal piena ed intiera sicurezza si appaga; si estende sibbene altresì a favorire l'acquisto, il godimento, l'uso e l'esercizio di quei diritti medesimi, e la loro facile traslazione da persona a persona, in quanto ne resultano altrettanti elementi del prosperare del commercio, e specialmente dell'agricoltura. E più particolarmente all'*uno* e all'*altro fine* con pari evidenza si referiscono il dovere di non esigere in prezzo della sicurezza e tutela, che la legge comparta, l'uso e osservanza di diligenze e formalità *non facili a praticarsi;* ed il dovere pur anco, nella impossibilità di concedere in pari grado a riguardo di tutte le persone e

di tutti i diritti una tutela superlativa ed illimitata, di assicurarla almeno a riguardo delle *persone giuridiche* che più ne abbisognano, come sono tutte quelle soggette all'altrui amministrazione; e di riserbarla preferibilmente a favore di quei *diritti*, il cui acquisto meglio giova alla pubblica prosperità.

Importa finalmente al *fine economico* della legge *del promuovere l'incremento dell' agricoltura*, che essa legge, quanto più può faciliti le *volontarie* alienazioni delle proprietà immobili, renda rare fino al puro limite della necessità le alienazioni *coatte*, e incoraggisca ed ecciti con adeguata protezione e favore gl' impieghi di capitali a *rinvestimento perpetuo* od a *lunga durata*, come quelli che unicamente profittar ponno al fiorire di quell' arte nobile e quasi da dirsi divina, onde solo può derivare la permanente ricchezza d' una nazione.

Or come rispondono a quei *fini* le leggi vigenti in materia tanto in Italia che in Francia e negli altri paesi di legislazione congenere? Senza arrestarsi a rappresentare, siccome feci in quel mio opuscolo, il quadro dei molti e gravi inconvenienti che accompagnano legislazione siffatta, e che in ognuno di quei paesi sono fino ad oggi sotto gli occhi di tutti malgrado i miglioramenti che si è creduto introdurvi in Toscana ed altrove; si può in una parola affermare che tali leggi, stante la imperfezione e incompletezza del loro sistema di *pubblicità*, anzichè rispondere a quei fini, sono atte a produrre e realmente producono affatto opposti resultati. — Del che i motivi possono in questo epilogarsi; che la *pubblicità* dei *dominj* non è quale e quanta potrebbesi e dovrebbesi dalla legge raggiungere; la *pubblicità* dei vincoli ipotecarj è sostanzialmente ILLUSORIA E FALLACE, atteso il bisogno di andarne in traccia e di rinvenirla nei registri di *Conservazione*, non colla indicazione di *un* SOLO NOME di debitore, ma colla indicazione di MOLTI, e con altrettanti spogli d' inscrizioni, e con esami e con dispendj altrettanti: e l' *una* e l' *altra pubblicità* riescono poi in ogni modo sempre insufficienti allo scopo di tutelare i diritti e le persone cui spettano, quanto loro importa l' essere tutelati; per la ragione che, mentre da un lato la *prescrizione* colpisce a caso e di continuo minaccia, novella spada di Damocle, senza riguardo a persone o a diritti per sacrosanti che sieno, dall' altro l' azione di lei non è del pari *pubblica* nè abbastanza *breve* e *immancabile*, poichè la decorrenza può esserne *impedita, sospesa*, o *interrotta* da altrettante *non pubbliche* ma sconosciute cagioni. I quali tristi effetti si fanno poi più gravi e raddoppiano, laddove siccome in Francia sono in vigore le *perenzioni decennali* delle iscrizioni per mancanza di rinnovazione; *forma* che le più volte rimane omessa a danno delle persone che del favore della legge sono più bisognose; mentre, dai più praticata con diligenza affatto meccanica, conserva e rende nei re-

gistri di Conservazione apparenza di efficacia e di vita a molti diritti già divenuti insussistenti.

Ecco pertanto il problema, che intorno a ciò con buon desio meditando, mi venne fatto laddiomercè di formulare, e la cui soluzione a mio avviso raggiunge ogni scopo cercato.

« *Trovare un sistema di legislative disposizioni in virtù del quale l'acquirente* DI BUONA FEDE ED A TITOLO ONEROSO *d'un immobile o d'un' ipoteca o altro reale diritto, mediante l'uso di* FACILI ED OVVIE FORME E DILIGENZE, SEMPRE ED IN TUTTI I CASI FIN DAL MOMENTO DELL'ACQUISTO *o sia immediatamente* SICURO AFFATTO D'ANDARE IMMUNE DA QUALUNQUE EVIZIONE, *o sia immediatamente in grado di conoscere con tutta certezza* QUANTO PER ESSO POTRA' DURARE IL PERICOLO DI SOGGIACERE A EVIZIONI; *e questa durata di pericolo sia in ogni caso la minore possibile* (un decennio continuo tutt' al più in rarissimi casi) *avuto riguardo al breve corso della vita umana. — Lo che si ottenga per altro in modo che il mezzo* (la prescrizione) *da usarsi dalla legge a far cessare quel pericolo, non renda ad altri malsicuro il possesso in che già sia d'altrettali diritti di proprietà e d'ipoteca e simili; ed anzi si ottenga in modo, che concedendo la legge* SUFFICIENTE TUTELA *in generale a ognuno di quei diritti per quanto tempo sia destinato di sua natura a durare;* la tutela, ch' ella conceda SUPERLATIVA E PIENISSIMA *alla proprietà immobiliare e ad ogni altra sorta d'impieghi di pecunia* DESTINATI A DURARE PERPETUAMENTE O LUNGAMENTE, *alletti i capitalisti a dare a tali impieghi la preferenza.* »

Del che sarla conseguente indubitato, che in questi impieghi sarebbe offerto alle persone privilegiate, a quelle cioè che per la loro maniera d'essere più ne abbisognano, il mezzo di approfittare di quella pienissima tutela; e che divenute rare, per la così ottenuta sicurezza d'ogni rinvestimento immobiliare ed ipotecario, le alienazioni *coatte*, e frequenti all' incontro le *volontarie* relative contrattazioni; l' affluenza dei capitali si volgerebbe e rimarrebbe costantemente, giusta i caldi voti di tutti gli Economisti, a profitto dell' agricoltura; e con essa a profitto della prosperità universale.

Del resto che l' assistenza e il favore della legge sia esclusivamente serbato alla *buona fede*, e che alla *mala fede* si neghi; e che sia di preferenza applicato all' acquirente a *titolo oneroso*, in guisa che il diritto dell' acquirente a *titolo lucrativo*, venendo a conflitto con altri legittimi anteriori, rimanga soccombente; sono principj d'evidente giustizia che non hanno bisogno d'essere dimostrati.

Stimo poi che il contraente, onde premunirsi dal danno delle possibili evizioni non debba esser costretto ad adibire che *facili* ed *ovvie forme*

e *diligenze*; perchè voglio nella legge questo elemento di perfezione, che cioè ad ogni padre di famiglia di comune accorgimento sia fatta abilità di conoscere e valutare di per se la *sicurezza* del contratto che va a stipulare, o il *dubbio* talvolta, che possa per lui reclamare (qualora da ogni dubbio gli piaccia affrancarsi) l'assistenza del *savio legale*: ed è così del tutto giusto che si dichiari essere in *mala fede* per tutto quanto sarebbe a lui stato manifesto dall'uso di tali diligenze, se le trascuri. Tanto è in legge *vedere e sapere*, che *essere in obbligo di vedere e sapere*. Ma la legge sarebbe ingiusta ed assurda, se obbligasse a sapere e vedere, ciò che a vedersi e a sapersi è *impossibile* o *malagevole*.

La *evizione* pertanto, ognun sa, da due fonti può derivare: — 1° o da un vizio sconosciuto che renda illegittimo il dominio alienato o assoggettato alla ipoteca, il qual dominio si trovi che non al credutone e apparente proprietario appartenga, ma ad altro vero già sconosciuto proprietario che lo reclami: — 2° o da vincoli ed oneri occulti o non ben conosciuti, che gravino il dominio alienato od ipotecato, anteriormente all'alienazione e alla costituzione d'ipoteca o altro onere reale. Ora il mezzo precipuo d'impedire le evizioni, ognun comprende del pari, essere la *pubblicità*, da ottenersi per mezzo dei *pubblici registri*, tanto dei *dominj*, quanto delle *ipoteche* ed altri *oneri reali* da cui i dominj possono essere gravati. Su questo punto, dopo i primi Francesi creatori del moderno sistema ipotecario (i quali non seppero per avventura abbastanza penetrarsene specialmente rispetto al *dominj*), sono oggimai concordi appieno tutti coloro che o per ufficio o per accademico studio si sono occupati della materia.

Se si potesse perciò ottenere che tutti i *dominj immobiliari* fossero *pubblici*, e *pubblici* egualmente fossero tutti gli *oneri ipotecarj od altri* dai quali i dominj possono essere affetti, avremmo tolto via ogni cagione di evizioni, avvegnachè facile sarebbe ai contraenti il premunirsene. Ma l'assoluta impossibilità di rendere obbligatoria senza ingiustizia la *pubblicità intiera* di tutti i diritti di proprietà immobiliare, talvolta ignoti per assai tempo a quegl'istessi ai quali competono; e le lunghezze, difficoltà e complicanze che quasi sempre accompagnano gli esami che facciansi della voluta pubblicità degli oneri ipotecarj agli ufizi dei Conservatori tanto in Italia che in Francia, onde è tal pubblicità (come fu detto) resa in gran parte illusoria; rendono indispensabile l'adozione di qualche altro mezzo a far cessare quandochessia il pericolo delle conseguenti evizioni possibili. E questo mezzo senza fallo deve essere, nè altro mai può essere che la PRESCRIZIONE; rigettata affatto rispetto ai diritti ipotecarj, come misura sempre inetta a conseguire il fine, la perenzione della iscrizione per mancanza di *rinnuovazione*, siccome in fatto (sebbene provvisoriamente) la rigettava la

toscana legge del 1836. — Senonchè dirimpetto ad un sistema di creazione moderna, qual'è il così detto *ipotecario* derivante dal Codice Napoleone, forza è persuadersi oggimai, che la PRESCRIZIONE NON PUO' PER PALESE INCOMPATIBILITA' ALTRIMENTI GOVERNARSI COLLE REGOLE DEL GIURE ANTICO, ma debbe invece a quel nuovo sistema accomodarsi e con esso armonizzare.

Fu quindi cardine d'ogni mio concetto, fino da quando negli anni miei giovanili vaghezza presemi di meditare su questa materia, il convincimento, che se la base d'un *sistema* di piena sicurezza delle proprietà immobiliari e delle ipoteche ed altri diritti che sopra gl'immobili possono aversi, esser deve, come porta il consenso universale, LA PUBBLICITA'; statuita ed ottenuta qual puossi maggiore la *pubblicità* dei dominj immobiliari e degli oneri ipotecarj ed altri di cui ponno quelli esser gravati; a rendere completo il sistema, e *piena* veramente la cercata sicurezza, faccia mestieri, EGUALMENTE SIA PUBBLICA L'AZIONE DELLA PRESCRIZIONE; operi cioè COL SOLO LASSO CONTINUO DEL TEMPO a datare da un punto di partenza *egualmente* PUBBLICO.

Ma ciò non basta, e poco potrebbe dirsi del pari d'aver conseguito, se tale azione della prescrizione, comecchè pubblica, *lentamente* e *tardamente* operasse; se cioè la prescrizione non potesse compiersi che con un *lungo* periodo di tempo, avuto riguardo al breve corso della vita umana. Un decennio a mio avviso non è poca cosa nella vita dell'uomo, il cui termine medio non giunge agli anni sessanta; e sebbene il rimanere incerti sulla sorte dei proprj diritti anche durante un decennio possa essere non piacevole al cittadino, nondimeno ella è una convenienza, anzi un bisogno dalla reciproca utilità abbastanza giustificato. Ma che duri la incertezza per un periodo più lungo e perfino AI TRENT'ANNI appare nella breve umana carriera una esorbitanza intollerabile.

Non deve oltracciò mancare alla *prescrizione*, oltre a esser *pubblica* e abbastanza *pronta e sollecita*, un altro essenziale requisito; conciossiachè fa di mestieri altresì la sua azione sia *giusta e salutare;* e tale non sarebbe, se perimesse o rendesse malsicuri quegl'istessi diritti che anzi vogliansi con essa tutelare e difendere; e li perimesse, mentre loro duri il bisogno di essere tutelati e difesi. — Quali sono pertanto questi diritti, e quanto tempo importa loro d'essere dalla legge difesi e protetti?

È la impossibilità di avere la pubblicità *completa ed intiera* di tutti i diritti di proprietà immobiliare, e di tutti gli altri diritti a questa relativi, che rende, vedemmo, necessaria l'azione *pubblica e sollecita* della prescrizione di che parliamo. Ora l'impronta di *pubblicità*, che, quanto più si possa, è bene sia comune a tutti quei diritti, debbe essere, per ciò ch'lo

ne penso, il talismano, che serva da un lato di avvertimento a chi potrebbe dalla preesistenza di essi diritti ricevere nocumento, onde se ne guardi; e serva dall'altro di requisito ai diritti stessi, perchè l'azione della prescrizione li salvi, finchè sieno destinati ad aver sussistenza, da ogni danno che loro recar potesse la sussistenza di diritti somiglianti, di quell'impronta della *pubblicità* non forniti.

È quindi manifesto (ritenuto che si adotti il periodo del decennio come il più proprio pel compimento della prescrizione di cui si parla) essere affatto giusto e doveroso che sieno del tutto immuni dalla sua azione i diritti che, avendo quel requisito della *pubblicità*, sono di loro natura destinati ad essere perpetui od a durare per un tempo maggiore del decennio: e che solo ne possano esser colpiti quelli, o che manchino di quell'impronta della *pubblicità*; o che sebbene ne siano forniti, destinati peraltro originariamente a durare per un tempo minore, ed avendo attitudine a sussistere anche più oltre *solo in virtù d'una proroga, o espressamente o tacitamente dopo quel limite consentita dagl' interessati*; si trovino, non già nel primo periodo della loro originaria natural sussistenza, ma sibbene nel secondo della loro sussistenza dipoi prorogata.

Non v'è infatti, salvo qualche necessaria eccezione, alcuna ingiustizia, che la legge neghi la sua tutela a chi comunque manchi del requisito che essa esige per ottenerla; e neghi di quella tutela *la prosecuzione* a chi appositamente non se la procura con qualche atto positivo. Ma sarebbe la legge d'altronde in contradizione con sè stessa, se colla *prescrizione* avente appunto la missione di difendere e assicurare tutti quei diritti *secondo quanto loro respettivamente importi di esser difesi e assicurati*, posto che la sua azione operar dovesse e consumarsi collo spirare d'un decennio, perenti rimanessero quei diritti che per natura loro sono destinati a durare per un tempo maggiore.

Sono questi i dati con che procede il *problema* nostro, il quale ritenendo appunto come sopra accennavasi per impossibile l'ottenere piena ed intiera quella doppia pubblicità dei dominj e dei vincoli dei dominj immobiliari, si contenta di cercare l'effetto CHE L'ACQUIRENTE DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ OD ALTRO QUALUNQUE DIRITTO SOPRA BENI IMMOBILI SEMPRE ED IN TUTTI I CASI FIN DAL MOMENTO DELL'ACQUISTO O SIA IMMEDIATAMENTE SICURO AFFATTO D'ANDARE IMMUNE DA QUALUNQUE EVIZIONE, O SIA IMMEDIATAMENTE IN GRADO DI CONOSCERE CON OGNI CERTEZZA QUANTO PER ESSO DURERÀ IL PERICOLO DI SOGGIACERVI. — Lo che dovendosi conseguire appunto coll'azione *pubblica, e pronta e sollecita* della prescrizione, provvede altresì, colla sopra proposta distinzione fra diritti e diritti,

destinati o non destinati a durare perpetuamente o per lungo tempo o indefinito, provvede altresì che quell' azione sia *giusta* e non esorbitante; e che da tutto ciò l' incremento ne derivi dell' agricoltura, e la facilità alle persone privilegiate di sottrarsi ai danni della prescrizione, cui la loro maniera d' essere particolarmente le esporrebbe.

Giudichi ora la pacata e paziente attenzione degli UOMINI COMPETENTI se il *problema* qual' è proposto sia risoluto dal seguente

SAGGIO DI PROGETTO DI DISPOSIZIONI LEGISLATIVE.[1]

Art. I. La piena sicurezza dei *diritti di proprietà* ed altri *reali diritti* sopra i beni immobili è guarentita dalla legge

1° Colla *pubblicità* dei dominj immobiliari, e degli oneri da cui ciascun dominio immobiliare è gravato; e

2° Colla *piena pubblicità* dell' azione della *prescrizione* a favore della *buona fede* dei *terzi* interessati.

TITOLO PRIMO.

DELLA PUBBLICITA' DEI DOMINJ IMMOBILIARI E DEGLI ONERI REALI CHE POSSONO GRAVARLI.

SEZIONE PRIMA.

Quali sieno beni immobili.

II. Ogni dominio immobiliare agli effetti che sopra è costituito soltanto, e non altrimenti, da una o più porzioni o *appezzamenti* o *particelle* della superficie del territorio dello Stato; con tutto ciò che v' è inerente *al di sopra* e *al di sotto*, salvo i casi d' eccezione ammessi dalla Legge; e con tutto ciò che vi si aggiunga *naturalmente per gius d' accessione*, od *artificialmente* per destinazione necessaria; secondo la divisione, misura, descrizione e stima *catastale* del detto territorio.

III. Ciò nonostante *l' usufrutto* degl' immobili suddetti, il *dominio diretto* nella enfiteusi e nei livelli, e il dominio *utile* nelle locazioni a lungo tempo seguiteranno, provvisoriamente e fino a nuove disposizioni,[2] a riguardarsi come beni immobili.

[1] Potrebbero queste disposizioni in un Codice Civile trovar luogo in apposita sede da intitolarsi: *Della traslazione, obbligazione,* e *liberazione della proprietà immobiliare dirimpetto ai terzi; ossia dei modi con che la legge guarentisce la piena sicurezza dei diritti di proprietà ed altri reali diritti sopra i beni immobili.*

[2] Vedi la seguente Nota all' Art. XXI.

SEZIONE SECONDA.

Dei pubblici libri catastali.

IV. I pubblici registri catastali, che si conservano in ogni Uffizio comunitativo o municipale, sono destinati a dar notizia ed a far fede

1° Del *presunto* attuale possessore di ciascuna *particella* o *appezzamento*, della specie della proprietà, della estensione della superficie, e della cifra che ne determina approssimativamente il valore;

2° Delle ipoteche ed altri oneri *perpetui* o di *lunga certa* ovvero *incerta* durata che gravano attualmente ciascuna particella o appezzamento impostato in conto di quel presunto possessore.[1]

[1] Le indicazioni di cui parla il § 1 di questo Articolo IV, è da ritenere già si abbiano certamente nei Libri degli *Ufizj estimali* e di pubblico Censimento di qualsivoglia Stato, qualunque sia di tali Ufizj la nomenclatura. Rispetto poi alle indicazioni, di che nel § 2, le quali costituiscono una innovazione indotta dal mio progetto, si può in più modi tra loro equipollenti ottenerne la pratica attuazione; secondo che la maniera d'essere di tali Ufizj può suggerire.

Tra i vari modi che adottar si potrebbero per la nostra Toscana, uno abbastanza semplice ne proposi nel mio Opuscolo già pubblicato: ma ho dovuto accorgermi poi esservene un altro semplicissimo oltre ogni credere, che alla immediata attuazione del citato § 2 di quest' Art. IV offre maravigliosamente l'attuale ordinamento dei nostri Ufizj estimali, senza recarvi per avventura la minima alterazione od aggiunta; ma anzi profittando e solo ponendo per così dire in maggiore esercizio una *pratica*, di già esistente.

Nei casi in cui la legge comanda e permette, constar si faccia in detti pubblici Ufizj del vincolo *livellare* di uno o più fondi, si appone dal Ministro del censo, e vedesi apposta nel margine, ad ogni *particella* impostata al Campione nel conto del *possessore* o *presunto proprietario*, la qualifica *liv. a . . . .* cioè « *livellare* » colla citazione della pagina del Campione, ove è stata accesa la stessa *posta* (ma senza cifra imponibile) in faccia e conto del *dominio diretto*.

Ora non dovrebbesi fare che altrettanto per ivi iscrivere gli *oneri reali* tutti *perpetui* e di *lunga* certa ovvero incerta *durata*; se non che in luogo della speciale qualifica « *livellare* » dovrebbesi apporre la qualifica più generica « *obbligata* » citando le pagine d'un Registro, ch'esser potrebbe anche *l' Arroto corrente* od altro libro appositamente creato, in cui lo stesso Ministro del Censo avesse già trascritto la sostanza del *documento autentico* costitutivo dell' onere reale, siccome ora trascrive nell' Arroto in occasione di volture la sostanza dell' Atto attributivo della proprietà. — Tale qualifica, apposta a fronte delle respettive particelle gravate dell' onere, rimarrebbe, finchè l'onere durasse, inerente a ognuna di quelle, e con esse passerebbe per la voltura nel conto di qualunque nuovo possessore; per guisa che corrisponderebbe allo *stipite di pietra*, che i Greci e i Romani antichi collocavano nel fondo ipotecato, senza avere come queste l' inconveniente d'una pubblicità soverchia e troppo indiscreta.

Quando poi l'onere cessasse, e si volesse procedere a cancellare la *qualifica* apposta; dovrebbesi, come ora si pratica nel caso di cessazione del *dominio diretto*,

V. Gli oneri di cui la durata, indipendentemente da nuova o tacita o espressa convenzione, non oltrepassa il *decennio*, si considerano di breve durata; e non possono essere inscritti nei predetti registri catastali. La iscrizione, che ciò nondimeno ivi ne fosse fatta, sarà nulla di pieno diritto a tutti gli effetti.

SEZIONE TERZA.

Degli uffizj di conservazione d' ipoteche.

VI. In ogni circondario, comprensivo di un dato numero di Comunità, o Municipj, è stabilito un *Uffizio di conservazione d' ipoteche.*

VII. I *registri* custoditi in tali uffizj sono destinati a render pubbliche le *ipoteche*, i *privilegj* ed altri oneri reali, che vi s' inscrivono *a carico di ciascun proprietario di dominj immobiliari del circondario*, tutte le volte che o per volontà delle *Parti* non s'inscrivono, o per disposizione di legge non possono inscriversi ai registri catastali Comunitativi.

SEZIONE QUARTA.

Della efficacia o inefficacia della traslazione, obbligazione, e liberazione della proprietà immobiliare dirimpetto ai terzi.

VIII. Qualunque *traslazione* della proprietà immobiliare da persona a persona, qualunque *obbligazione* della proprietà stessa a vincolo *reale*, e finalmente qualunque *liberazione* o parziale o totale della medesima da detti vincoli; sia che la *traslazione*, la *obbligazione* o la *liberazione* derivi da successione intestata, o da disposizione fra i vivi, o per causa di morte; perchè possa fare stato a riguardo dei *terzi;* deve essere resa pubblica negli uni o negli altri pubblici registri respettivamente, di che nelle due precedenti Sezioni, dietro la esibizione di un *documento autentico* che ne fornisca la prova; nei modi e salvo le eccezioni espressamente stabilite dalla legge.

IX. È *terzo* chiunque non figura come *parte* nel detto documento.

X. Sono documenti autentici a tale effetto

1° Le pronunzie dei Tribunali dello Stato divenute legittimamente eseguibili;

2° I pubblici istrumenti rogati da notaro;

spengere la posta o poste respettive da cui la qualifica si volesse togliere, e riaccenderla al corrente in conto dello stesso possessore senza qualifica alcuna.

E questo ultimo espediente di spengere e di riaccendere la posta (il quale potrebbe anche praticarsi per apporre la qualifica da me proposta a quelle particelle il cui margine si trovasse a caso già imgombro dall' altra qualifica oggi in uso, attestante della natura livellare del fondo) potrebbe anche di per se solo costituire un altro modo esclusivo d'attuazione della proposta mia; praticandolo, non soltanto per togliere, ma per apporre sibbene altresì per la prima volta la mia qualifica generica destinata a constatare qualunque onere reale che gravi il fondo.

3° Gli atti privati muniti della firma delle *parti* e di tre testimoni e della recognizione notariale.

XI Anche le volture catastali per successione *intestata* o *testamentaria* non potranno essere eseguite che in virtù di decreto o sentenza da proferirsi nei modi e col concorso dei requisiti e forme volute dalla legge, e di che nella Sezione VI di questo *Titolo*.

XII. La sentenza o decreto dovrà *ingiungere*, e nell'instrumento o pubblico o privato la parte o parti, che ne hanno il diritto, dovranno *commettere* al ministro del censo *espressamente* di eseguire nei registri catastali a ciò destinati o la *voltura*, o la *inscrizione*, o la *cancellazione* o radiazione, dalla sentenza o dall'atto privato o pubblico respettivamente derivanti; designando con tutte le necessarie *indicazioni catastali*, onde identificarli, gli stabili o particelle rispetto a cui si deve eseguire la operazione.

XIII. La *espressa* commissione che sopra dovrà esser data *da tutti nell'istrumento pubblico o privato, e nella sentenza o decreto in nome di tutti, nessuno escluso, quanti* sono gli impostati nei pubblici registri catastali, come *proprietarj* dei predetti stabili o *particelle;* o quanti sono respettivamente quelli, a cui favore veglia accesa la inscrizione dell'*onere reale* da cancellarsi.

XIV. Non essendo esattamente adempito a quanto prescrivono i due *articoli* precedenti, il ministro del censo dovrà non attendere la sentenza o l'atto privato o pubblico che gli siano presentati.

XV. Egualmente la *obbligazione* ipotecaria *speciale* d'uno o più stabili (e non generale di tutti i beni del proprietario), e la *liberazione* relativa dovranno nella sentenza o nel pubblico o privato documento essere accompagnate da tutte le indicazioni *catastali* necessarie ad identificare lo stabile o stabili obbligati: senza di che il Conservatore dovrà negare la *inscrizione* o la *cancellazione*.

XVI. Il notaro, tanto rogandosi del pubblico instrumento, quanto riconoscendo la verità delle firme nell'atto privato, sarà tenuto sotto pena dei danni ad assicurarsi, con tutti quei mezzi che reputerà convenienti, che le *parti contraenti hanno la libera disponibilità delle loro sostanze;* e non avendola, che *sono legittimamente rappresentate e sono state autorizzate debitamente;* e sarà tenuto a far di ciò menzione o fede nel pubblico instrumento o nella recognizione respettivamente.

Si riguarderà come documento non autentico per gli effetti che sopra il pubblico istrumento, o l'atto privato, in cui il notaro abbia omesso una tale attestazione.

XVIII. Qualora intervenga all'atto un procuratore o mandatario, la *procura* o *mandato* dovrà resultare dei pari da un *documento autentico* avente i requisiti di che nel precedente Art. XII e segg.

XVIII. I terzi non possono rimanere pregiudicati dalla *nullità* o *inefficacia* del documento che serve d' appoggio alla *voltura* o impostazione ai pubblici registri, se non dentro i termini nei quali la legge lo permette, come nei seguenti Art. XXXV e XXXVIII.

XIX. Non soggiacciono alla formalità di che nel precedente Art. VIII e fanno nondimeno stato contro i terzi, indipendentemente da quella, tutti i crediti che la legge espressamente dichiara esenti dall' obbligo dell' iscrizione; e le *servitù prediali continue ed apparenti stabilite dal fatto dell' uomo.*

XX. Non sono comprese nella disposizione di detto Articolo VIII le servitù prediali nascenti dalla *natura dei luoghi* o dalla *disposizione della legge;* per le quali nulla è innuovato nella legislazione e giurisprudenza attualmente in vigore.

XXI. Resta fermo altresì, provvisoriamente e fino a nuove disposizioni senza alcuna innuovazione, nonostante il disposto dell' Articolo VIII medesimo, quanto concerne le altre *servitù prediali* stabilite dal fatto dell' uomo, i *diritti d'usufrutto*, di *conduzione* o *affitto*, *d'anticresi*, ed ogni altro *diritto* di possesso di beni stabili disgiunto dalla proprietà.[1]

SEZIONE QUINTA.

Del possesso legale della proprietà immobiliare.

XXII. Colui, che, ritenendo il *civile possesso* d' un immobile, ne apparisce, all' appoggio del documento autentico richiesto dalla legge, impostato come *proprietario* ai libri catastali comunitativi, dicesi avere del detto immobile il *possesso legale.*

XXIII. Il *possesso civile* agli effetti di questa legge s' intende verificato, quando alcuno possiede l' immobile (checchessia della buona o mala fede di lui) diportandosi palesemente siccome proprietario, sia che lo possieda egli stesso, sia che altri lo possieda in suo nome.

[1] I *diritti reali*, di che in questo Articolo, alcuni dei quali per le toscane leggi vigenti sono annoverati tra i beni immobili, è chiaro invece, senza bisogno di lunga dimostrazione, costituire piuttosto altrettanti *vincoli* ed *oneri* del dominio immobiliare; ed in conseguenza il sistema di completa pubblicità, che io vengo proponendo, reclamerebbe che tutti senza eccezione, per tali riconosciuti e dichiarati dalla legge, dovessero, onde non mancare d' efficacia dirimpetto ai terzi, rendersi pubblici colla iscrizione ai pubblici registri. Ma avvegnachè ciò non potrebbe praticamente eseguirsi senza operare altri cambiamenti e riforme nella legislazione relativa, le quali per avventura meglio sarebbero opportune alla occasione d' un nuovo Codice, che tutte le reclamate dalla maturità dei tempi comprenda; perciò mi è sembrato doversi intanto nella legge da me formulata adottare una redazione, che, mentre consacri in massima il principio a questa stessa legge coerente, lasci provvisoriamente nello *statu quo* la detta vigente legislazione.

XXIV. La esistenza di tal *possesso civile* nell' Impostato all' estimo, come proprietario, agli effetti che sopra si presume sempre fino a prova contraria.

SEZIONE SESTA.

Delle pronunzie d' ordine di voltura per successione intestata e testamentaria, e degli atti di pubblicità relativi.

XXV. Tutte le volte che sia luogo ad eseguire volture di stabili per successione *intestata* o *testamentaria*, il decreto o sentenza, di che parla il precedente Articolo X, sarà proferito sommariamente e senza spesa dal Tribunale di Prima Istanza del luogo ove la successione si è aperta.

Se si è aperta fuori dello Stato, sarà competente ad emettere tal pronunzia il Tribunale di Prima Istanza, nella cui giurisdizione sono situati i Beni da voltarsi; e sarà competente il tribunale primo adito, qualora sieno situati nelle giurisdizioni di più tribunali.

XXVI. La prolazione di tal pronunzia nell' uno e nell' altro caso potrà esser provocata con opportuna giudiciale istanza da qualunque interessato, non esclusi i pubblici funzionarj, ai quali per le leggi vigenti corre l' obbligo di vigilare perchè le *volture* sieno eseguite.

XXVII. Se la istanza, di che nell' Articolo precedente, non è presentata dall' *erede o eredi presuntivi*, dovrà notificarsi ad esso *erede* o *eredi presuntivi;* e le spese di questa, e del decreto che sarà proferito, saranno a carico della eredità, da esigersi col privilegio della tassa fondiaria sopra gli stabili da *voltarsi* o loro rendita.

XXVIII. Nel conflitto di più pretendenti la eredità, fra i cui titoli apparisca dubbiosa la preferenza di ragione, sarà ordinata la *voltura* a favore di colui fra essi pretendenti, cui deesi la preferenza nel giudizio possessorio.

XXIX. In questo caso il decreto che ordinerà la *voltura* ordinerà pure il *sequestro* del *possesso legale* dei fondi voltati, e la trascrizione d' una nota relativa nel *registro*, di che negli Art. XLVI e seg. di questa legge, a tutti gli effetti e per la durata ivi contemplati.

XXX. Un eguale ordine di sequestro del *possesso legale* dovrà pure inserirsi nel decreto d' ordine di *voltura*, in ogni caso di successione *intestata* devoluta a favore di un congiunto col defunto al di là del quarto grado civile.

XXXI. L' erede *presuntivo* sarà tenuto a denunziare al tribunale se il defunto abbia lasciato *discendenti* o *ascendenti* o *collaterali* aventi diritto a consuccedere, o a cui possa esser dovuta sopra la eredità una *legittima* a forma delle leggi vigenti: od a giustificare con ogni opportuno mezzo

di prova la notorietà della non esistenza di congiunti di quello, ai quali possa esser dovuto un tal diritto.

In mancanza di queste giustificazioni, la sentenza, che ordinerà eseguirsi la *voltura* in conto e faccia dell'erede *presuntivo*, ordinerà al tempo stesso il sequestro del *possesso legale* come nei precedenti Art. XXIX e XXX.

Nell'esistenza poi denunziata o provata d'altri presunti condomini degl'immobili da voltarsi, la sentenza ordinerà la voltura in conto e faccia di tutti.

XXXII. Nel caso degli Articoli XXX e XXXI il sequestro del *possesso legale* durerà senza bisogno di altra conferma per lo spazio di un anno: ma diverrà inefficace, e si avrà per non avvenuto, se prima che spiri l'anno non sia stato ad istanza di qualunque interessato confermato con nuova pronunzia.

Questa conferma o proroga non potrà concedersi che pel termine e nei modi ed agli effetti stabiliti nei seguenti Art. XLIX e L.

XXXIII. Nel caso dei detti Articoli XXX e XXXI la pronunzia d'ordine di *voltura* a diligenza dell'erede *presuntivo* dovrà, dentro venti giorni dalla voltura eseguita, essere inserita nel giornale officiale; e in tutti i numeri successivi di esso, per lo spazio non interrotto di un mese, dovrà farsi menzione della inserzione, citando il numero precedente, ove si contiene, e ripetendo con *breve formula* la indicazione abbastanza precisa della eredità di cui si tratti.

Decorso un semestre dalla voltura e relativo sequestro, dovrà rinnuovarsi la inserzione che sopra, e come sopra proseguirsene la menzione per lo spazio di un mese non interrotto.

L'erede *presuntivo*, che non giustifichi d'avere a ciò adempito sarà in qualunque tempo e in qualunque caso tenuto a restituire come *possessore di malafede* al vero *erede*, o al *coerede*, o al *legittimario*, quando compariscano, tutti i frutti alla *eredità* o *legittima* relativi.

TITOLO SECONDO.

DELLA PIENA PUBBLICITA' DELLA PRESCRIZIONE A FAVORE DELLA BUONA FEDE DEI TERZI.

SEZIONE PRIMA.

Della pubblica decorrenza della prescrizione.

XXXIV. Il proprietario dell'immobile che come *tale* è impostato nei pubblici registri catastali, quand'anche rimanga per lunghissimo tempo spogliato illegittimamente del possesso *naturale* di quello, può sempre riven-

dicare il suo immobile contro qualunque possessore, meno il caso che si provi essersi verificato in questo e suoi autori un *possesso immemorabile.*

XXXV. All'incontro a danno del proprietario che *mai non ebbe o non ha altrimenti* impostata in proprio conto in quei pubblici registri la sua *proprietà immobiliare*, a datare dal giorno in cui l'immobile cessi di essere inscritto in conto di lui o del suo *autore* immediato o mediato, dal giorno cioè della *voltura* dell'immobile in conto altrui, incomincia a decorrere una più breve prescrizione; la quale senza veruno impedimento, sospensione o interruzione (salvo quanto è detto negli Art. XLVI e segg. di questa legge) si compie e può dedursi dopo i termini, e colle condizioni di che nel seguente Art. XXXVIII.

XXXVI. La efficacia degli oneri reali inscritti sopra ciascuna particella ai registri Catastali Comunitativi non soggiace di per sè a veruna prescrizione; ma dura a pregiudizio di qualunque proprietario e possessore *legale*, quanto dura la efficacia del titolo onde tali oneri derivano.

XXXVII. Le inscrizioni all'incontro accese ai registri del Conservatore delle ipoteche, mentre dura la efficacia del titolo che garantiscono, conservano sibbene tutta la loro efficacia, finchè l'immobile che ne è affetto rimanga impostato nei pubblici registri estimali in conto della persona contro della quale la inscrizione fu accesa:

Ma a datare dal giorno, in cui la impostazione cessi per la *voltura* dell'immobile *in conto altrui*, soggiacciono agli effetti della prescrizione; la quale senza verun' impedimento, sospensione o interruzione (salvo come sopra il disposto degli Art. XLVI e segg.) si compie e può dedursi dopo la decorrenza dei termini e colle condizioni di che nell'Articolo che segue.

XXXVIII. Le prescrizioni di cui sopra agli Art. XXXV e XXXVII si compiono a favore dei *terzi di buona fede*, e possono da questi dedursi dopo il decorso di un *decennio continuo* dal loro incominciamento, salvo sempre il disposto dei rammentati Art. XLVI e segg.

SEZIONE SECONDA.

Della buona fede necessaria a poter dedurre la prescrizione.

XXXIX. Colui che vuol farsi comunque acquirente di un immobile *a titolo oneroso*, o stipulare a suo favore la *ipoteca*, un *gius d'usufrutto*, o *di servitù*, o *altro diritto reale* qualunque, dee provvedere alla sua *buona fede*, assicurandosi colla ispezione ai Libri Catastali Comunitativi, e con ogni altro mezzo opportuno, che il venditore o impositore dell'onere ha realmente dell'immobile la proprietà, o almeno il *possesso legale*, di che negli Art. XXI e segg. di questa legge.

Che se sarà provato in seguito che all'epoca del contratto, non

sussistendo la proprietà, nemmeno quel *possesso legale* sussisteva, ciò basterà perchè si ritenga esclusa la colui *buona fede*.

XL. Sarà quel contraente tenuto altresì a verificare per sua norma nei detti registri catastali comunitativi quanto di là appare, e più specialmente gli *oneri attuali* dell' immobile caduto in contrattazione, e le *trascrizioni di sequestro*, che a forma degli Articoli XLVI e segg. di questa legge possono esservi accese contro il legale possessore o possessori attuali dell' immobile stesso.

XLI. Sarà pure tenuto a fare riscontro delle ipoteche, privilegii, ed altri oneri reali che *contro il nome* UNICAMENTE *di detto possessore*, o *possessori attuali* sono accesi con inscrizione generale o speciale sopra l' immobile nei registri del conservatore delle ipoteche del circondario; checchè sia degli oneri ivi accesi a carico degli autori o universali o singolari del detto proprietario o proprietarj.

XLII. Per tutto ciò che resulta o avrebbe dovuto resultare da tali verificazioni e riscontri, che il contraente è come sopra in obbligo di eseguire, e si ritiene abbia eseguito prima del contratto, si ha per costituito in *malafede;* ma non nuoce peraltro alla di lui buona fede quant' altro sia inscritto ai pubblici registri del Conservatore nelle partite ch' el non era tenuto a riscontrare, ancorchè si provasse che le avesse riscontrate.

XLIII. Il venditore, o l' impositore dell' *onere reale* qualunque non può rifiutarsi dal dichiarare solennemente nell' atto relativo, che egli ha dell' immobile, subietto del contratto, almeno il *possesso legale* di sopra spiegato.

La falsità di tal dichiarazione lo rende a tutti gli effetti debitore di stellionato, ma non esonera chi con lui contrattò dalla *malafede* di che nel precedente Articolo XLII.

XLIV. Il successore a titolo *gratuito* o *lucrativo* succede nella *buona o mala fede* del suo autore immediato.

XLV. La causa *lucrativa* o *gratuita* si verifica sempre nella successione *intestata* e nella *testamentaria a titolo universale;* si presume fino a prova contraria nel *donatario* e nel *legatario;* non si presume, ma si presume invece fino a contraria prova la causa *onerosa*, in ogni altro successore a *titolo singolare*.

SEZIONE TERZA.

Come s' impedisca il compimento della prescrizione.

XLVI. Qualunque interessato il quale voglia garantirsi dagli effetti della decennale prescrizione di che negli Articoli XXXV, XXXVII, e XXXVIII di questa legge; dovrà prima che spiri il *decennio* ivi contemplato avere esibita al Tribunale competente e notificata non solo al *presunto possessore*

legale dello stabile o stabili, sul quali ei pretenda competergli diritti di *dominio* o d'*ipoteca* o altro *reale diritto*, ma ancora al ministro del censo della Comunità nel cui catasto sono descritti gli stabili medesimi, la opportuna domanda di *rivendicazione* e *immissione in possesso*, o d'*espropriazione*, accompagnata in calce dall'ordine d'immediato provvisorio *sequestro* del *possesso legale* degli stabili medesimi.

Un tal ordine dovrà essere stato emesso dal Tribunale che sopra, dietro sommaria cognizione dell'apparente *buon diritto* dell'istante e della *urgenza* nascente dal prossimo compirsi della prescrizione.

XLVII. Quella domanda, semprechè sia munita dell'ordine di sequestro di che nel precedente Articolo, sarà incontanente dal ministro del censo per gli effetti di che in appresso trascritta in sunto in un *registro* a ciò destinato, che si denominerà *il sequestrario;* dopo aver fatto riscontro che realmente le particelle immobiliari investite dalla domanda, e che dovranno nella trascrizione indicarsi, vegliano a estimo in conto del possessore o possessori contro cui la domanda è diretta.

XLVIII. Eseguita una tale trascrizione, e finchè dura la sua legale efficacia, non potrà dal ministro del censo procedersi ad alcuna *voltura* nè ad alcuna *inscrizione* estimale a riguardo degli stabili che ne sono subietto; il cui *possesso legale* s'intenderà esser rimasto così *sequestrato giudicialmente:* e sarà inoperativa di pieno diritto, durante tal sequestro, qualunque *inserizione* o *generale* o *speciale* che fosse accesa sopra gli stabili medesimi all'Uffizio di conservazione d'Ipoteche del circondario.

XLIX. Perderà peraltro quella trascrizione ogni legale efficacia e si avrà per non fatta, se prima che spiri un semestre dalla sua data una pronunzia del Tribunale, adito colla domanda trascritta, non proroghi provvisoriamente tale efficacia.

Questa pronunzia dovrà essere trascritta egualmente nel *sequestrario*, nel modo ed agli stessi effetti della trascrizione della prima domanda.

L. La proroga non può concedersi che per un nuovo semestre, salvo il diritto a provocare altra sentenza di proroga di semestre in semestre, finchè la domanda trascritta non sia stata definitivamente accolta o rigettata dal Tribunali e non sia stato eseguito il relativo giudicato.

LI. Nessuna esecuzione immobiliare in qualunque tempo iniziata potrà dirimpetto ai terzi dispiegare efficacia alcuna finchè non sia resa pubblica colla trascrizione di che nei superiori Articoli XLVII e segg. [1]

[1] Questa trascrizione in Toscana dovrebbe intendersi sostituita ad ogni effetto alla trascrizione ordinata dagli Articoli LXVII e LXVIII della Legge de' 7 Gennaio 1838.

DISPOSIZIONI TRANSITORIE.

LII. Tutte le *prescrizioni* di che negli Articoli XXXV, XXXVII XXXVIII di questa legge s'intende abbiano avuto il loro incominciamento ed essere attualmente in corso dalla data delle *volture* respettive, benchè eseguite avanti questo giorno: ma peraltro non si avranno per compiute, nè potranno dedursi, se non spirato un quinquennio da questo giorno medesimo, quelle il cui decennio anderebbe a complersi in un tempo più breve.

LIII. Tutti i diritti *reali* che fino ad oggi sono *inscritti* o sarebbero da *inscrivere* negli uffizj di conservazione d'ipoteche, ed i quali per la natura del titolo da cui derivano sono destinati senza bisogno di nuova o tacita o espressa convenzione a durare *perpetuamente* o per un tempo *lungo o indefinito possibilmente maggiore di un decennio*, a cura delle parti interessate potranno essere *inscritti* nel pubblici registri catastali mediante la esibizione di un atto autentico avente i requisiti di che negli Articoli X e segg. di questa legge.

Le spese occorrenti per ciò saranno a carico metà del debitore e metà del creditore.

LIV. Ognuna delle parti interessate potrà in contradittorio delle renitenti far proferire sentenza che ordini la *iscrizione catastale* a spese di queste ultime.

LV. Sarà in tal circostanza nel diritto il debitore, anche non ostante qualunque patto contrario, di far ridurre le inscrizioni, tutte le volte che si riscontrino eccedenti la misura di sicurezza giudicata sufficiente dalla legge.[1]

LVI. I diritti *reali* che sopra, pe' quali non sia stata operata la iscrizione nei registri estimali secondo il nuovo sistema, rimarranno soggetti agli effetti della prescrizione come nel precedente Articolo LII, ed altri articoli ivi richiamati.

LVII. Tutti gli attualmente impostati nei libri estimali, come possessori a titolo di *proprietà di appezzamenti o particelle catastali* si avranno per *presunti possessori legali* delle medesime a tutti gli effetti della legge presente, salvo il diritto agl'interessati di far rettificare ove sia luogo le dette attuali impostazioni, mediante la esibizione dell'atto *autentico* come è detto nel superiore Articolo LIII.

LVIII. Per la rettificazione delle *poste* o *impostazioni* attuali, da cui

[1] In Toscana una tal misura è fissata dagli Articoli CXXXIV e segg., della Legge de' 2 Maggio 1836.

non resulti *quali e quanti* sono i possessori in ognuna di esse compresi, sarà sempre necessaria una pronunzia o decreto del Tribunale competente a spese di chi di ragione.

LIX. La distinzione fra i *presenti* e gli *assenti* anche agli effetti delle prescrizioni sancite dalle leggi precedenti, è abolita; e sono pure abrogate e derogate respettivamente tutte le disposizioni contenute nelle leggi oggi vigenti, in quanto appariscano incompatibili colla lettera e collo spirito di questa nuova legge.

Ecco pertanto il problema posto di sopra completamente risoluto; e la risoluzione tutta compendiasi negli Articoli, 4, 5 e 7, e 34, 35, 36, 37 e 38 dell'esposto Saggio di progetto nei quali è stabilito:

1° Che i diritti di proprietà e qualunque altro diritto reale di natura *perpetua* o di *lunga certa* o *incerta* durata, subitochè regolarmente sien resi pubblici colla inscrizione ai registri catastali, non soggiacciono mai a *prescrizione di sorta*, meno il caso rispetto alla proprietà d'un contrario possesso di data *immemorabile:*

2° Ma che gli altri diritti reali tutti senza eccezione alcuna, che in detti registri catastali non sono inscritti, a datare dal giorno, in cui l'immobile, che di questi diritti è subietto, abbia cessato di essere inscritto ai pubblici registri estimali in conto di chi vorrebbe rivendicarlo, e respettivamente dell'originario impositore dell'ipoteca od altro onere reale, vanno soggetti a favore dei terzi di buona fede ad una prescrizione, che compiesi salvo il rimedio indicato dagli Articoli 46 e segg. col solo lasso d'un decennio *continuo:* restando finalmente determinato nei successivi Articoli dal 39 fino al 45 inclusive, in quali casi, in eccezione alla nota regola generale che *la buona fede* si presume sempre fino a prova contraria, l'avente causa o successore *singolare* a *titolo oneroso* sia dalla legge riguardato in *mala fede* per l'effetto suddetto; mentre è ivi fissato altresì che il successore *a titolo gratuito*, sia *universale* sia *singolare*, succede sempre nella *mala fede del suo autore immediato.*

In questi articoli tutta contiensi, io diceva, la risoluzione del problema, comunque gli articoli rimanenti concernano altre particolari disposizioni non meno necessarie, anzi indispensabili a far procedere con pienezza d'ordine logico e quasi direi con matematica esattezza l'ideato *sistema.*[1]

[1] Ottimamente compendia l'esimio consiglier Gigli la sostanza del mio *progetto* in fine del suo articolo sopra citato pag. 3 Nota; soggiungendo quindi, sobriamente sì, ma con parole ben significative, le quali mi compiaccio di riferire, l'autorevole giudizio della sua persuasione. « NON HA DUBBIO che un tal sistema porterebbe AD UN » PUNTO MASSIMO la sicurezza degli acquisti e degl'imprestiti, abbreviando e sem-

Ed invero il combinato disposto dei citati articoli (sia ciò l'ultima prova parlante che realmente il problema è risoluto) produce questo pratico resultato.

Immaginiamo che Tizio tratti di comprare da Cajo il fondo Tusculano, ovvero tratti di riceverlo in ipoteca per un imprestito; (nè, se tratti invece d'acquistarvi sopra un usufrutto od altra qualunque comodità, vi sarà divario).

Se Tizio negli esami, che in ordine agli Art. 39 e seg. della proposta legge è obbligato a fare *onde provvedere alla sua buona fede*, trova che il fondo Tusculano è impostato da oltre dieci anni in conto di Cajo col quale contratta, e il quale notoriamente ne è il possessore, egli è affatto sicuro, comprando il fondo o ricevendolo in ipoteca ec., in virtù di quanto è fissato negli Art. 35 e segg. della legge stessa, *di non poter mai soggiacere a evizione di sorta*: perchè, se riscontrerà gravare sul fondo ipoteche od oneri di lunga durata iscritti ai libri estimali, od altre iscrizioni sul fondo stesso accese nei Registri del Conservatore delle ipoteche a carico di Cajo col quale contratta, gli sarà facile di garantirsi procurando col prezzo che paga o col capitale che impresta la coloro dimissione, o in altro modo qualunque la loro *radiazione* dai pubblici registri. — Se tali oneri non vi sono, la cosa è di per se piana.

Qualora all'incontro trovi Tizio che il fondo sia registrato a estimo in conto di Cajo da un tempo minore d'un decennio; gli sarà ovvio di provvedere al proprio interesse esigendo da Cajo una garanzia sussidiaria, da durare soltanto per quanto tempo manchi a compire quel decennio, durante il quale evvi per esso il pericolo d'andar soggetto a evizioni, e spirato il quale colla *prescrizione* potrà difendersi da ogni molestia ulteriore. — Ed ecco che LE IPOTECHE EVENTUALI PER EVIZIONE, che tanto oggi imbarazzano ed intorbidano gli esami di sicurezza di cautele in occasione di acquisto di fondi o di rinvestimenti ipotecarj, SAREBBERO RIDOTTE, nei rari casi in cui se ne debba far uso, ad ipoteche sussidiarie di *breve* e *brevissima* durata.

Avvegnachè poi gl'impieghi di danaro per un tempo minore di un decennio possano andar soggetti a evizione, se non se ne reclami puntualmente la restituzione, od una nuova assicurazione, prima che spiri il decennio, dacchè l'immobile ipotecato a garanzia loro dal conto estimale del debitore sia voltato in conto d'un nuovo proprietario; mentre l'im-

» plicizzando **MERAVIGLIOSAMENTE** le indagini da farsi su i Registri estimali ed
» ipotecarj. **Nè ad esso potrebbe per avventura altro aggiungersi**, *nel tema proprio*
» *della più completa pubblicità dei dominj e degli oneri reali, se non qualche miglioramento*
» *di dettaglio.* »

piego di capitali nell' acquisto di stabili od in imprestiti o altri collocamenti *a lungo tempo* sono esenti da qualunque prescrizione; è chiaro dovere essere di ciò conseguenza naturalissima, che la preferenza sia data a quest' ultimo genere d' impiego di capitali; e così conseguirsi uno scopo d' universale prosperità.

Ora io rimango nell' ansietà e fiducia, che, se col mio *progetto* per avventura toccai la meta, non sia lasciato a lungo *lettera morta* e se ne tragga a Dio piacendo un qualche frutto, colà dove suol trovare facile e pronta accoglienza, da qualsia parte emerga e comunque emerga, il *vero* ed il *buono*.

Cons. Avv. G. Rossini.